

# DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT MICHAEL AGATZ

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

REIHERWEG 6 – 96135 STEGAURACH – TEL. 0951 / 296396 – FAX 299187

## EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

<b>Objekt:</b>	<b>Wohnanwesen mit Wohnhaus und angebautem Garagengebäude</b>
<b>Adresse:</b>	<b>Eduard-Wagner-Ring 3 in 96182 Reckendorf</b>
<b>Flurnummer:</b>	<b>1442/10</b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>701 m<sup>2</sup></b>
<b>Aktenzeichen des Gerichts:</b>	<b>3 K 62/22</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>20. April 2023</b>



## Verkehrswert: 550.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 231688 vom 22.06.2023 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung. Für den Inhalt bzw. die Informationen im Exposé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten bzw. zum Exposé zu erteilen.

## **1 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 BEWERTUNGSOBJEKT**

Einfamilienwohnanwesen, bestehend aus Wohnhaus und Doppelgarage, Eduard-Wagner-Ring 3 in 96182 Reckendorf (Flur-Nr. 1442/10 der Gemarkung Reckendorf)

### **1.2 ART UND ZWECK DER BEAUFTRAGUNG**

Art: Verkehrswerteinschätzung im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilierzwangsvollstreckung – gemäß Beschluss vom 10.03.2023 und Schreiben vom 14.03.2023

Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG durch den zuständigen Rechtspfleger im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 62/22

### **1.3 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG**

20. April 2023                      Tag der Inaugenscheinnahme

### **1.4 GRUNDBUCH**

Gemäß vorliegendem, am 11.10.2022 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Reckendorf in Blatt 1997 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

#### Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 1442/10     Eduard-Wagner-Ring 3, Gebäude- und Freifläche                      zu 0,0701 ha

#### Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Rückauflassungsvormerkung – Anspruch bedingt und befristet – für die Gemeinde Reckendorf; gemäß Bewilligung vom 19.06.2015 (URNr. 745/2015 Notar Michael Ulbricht, Ebern); eingetragen am 10.09.2015.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 62/22); eingetragen am 06.10.2022.

#### Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Grundschuld ist vorgetragen.

### **1.5 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG**

Ein Energieausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.

Ein Brandversicherungsschein wurde ebenfalls nicht vorgelegt. Ob eine entsprechende Versicherung besteht, ist daher nicht bekannt.

## **2 VORBEMERKUNGEN**

Bei der Besichtigung am 20.04.2023 konnten alle Bereiche des Anwesens begangen werden.

Bewertungsgrundlage bilden die recherchierten Unterlagen sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Planunterlagen wurden zur Verfügung gestellt. Die darin enthaltenen Maßangaben wurden mit den Abmessungen im amtlichen Lageplan grob verglichen. Nicht nachvollziehbare bzw. fehlende Maße sind für die Massen- und Flächenberechnungen plausibel ergänzt worden. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Der Ansatz der Ergebnisse der Flächen- und Massenermittlungen erfolgt somit ohne Obligo. Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Innentrennwände) haben aber keinen Einfluss auf den eingeschätzten Verkehrswert.

Es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden. Für eventuelle Auflagen wird deren Erfüllung angenommen.

Die Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt somit nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen.

Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) sowie Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe etc.), Standsicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen. Sie überschreiten den üblichen Umfang einer Immobilienbewertung bei Weitem. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich bislang auch keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt wurde. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen.

Seitens des Antraggegners erfolgte bei der Besichtigung der Hinweis, dass im Dachboden, insbesondere über dem Bad im Obergeschoss durch aufgetretene bzw. diffundierende Feuchtigkeit (vermutlich verursacht durch dort im Dachbereich endende Entlüftungsleitung, die nicht über Dach geführt worden ist bzw. ggf. durch unzureichende oder fehlende Dampfsperre) teilflächig schwärzliche Verfärbungen bzw. beginnende Stock- oder Schimmelflecken an Traufflächen sowie an der OSB-Schalung besteht. Dies wurde auch bei der Besichtigung erkennbar.

Offensichtlich wurde bei der Besichtigung auch, dass der abweichend zur ursprünglichen Planung ausgeführte Dachüberstand bis ca. 1,7 m ausragt. An den Wohnhaussecken haben sich die Regenrinnenenden leicht abgesenkt. Ein Richten der Rinnen, ggf. auch eine Montage von Streben (aus Holz oder Metall) an den diagonalen Eckpunkten unter den Gratsparren zur nachträglichen Unterstützung (im Zuge der Gerüststellung bei der Aufbringung des Außenputzes) erscheint aus statischer Sicht daher empfehlenswert.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert bei Objekten der vorliegenden Art auftragsgemäß im lastenfrenen Zustand ermittelt. Eintragungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) im Grundbuch sowie Schuldverhältnisse in Abt. III (hier: Grundsuld) werden nicht berücksichtigt. Dennoch erfolgte bei der Gemeinde die Nachfrage bezüglich der in Abt. II eingetragenen Rückkauflassungsvormerkung. Nach Aussage des zuständigen Mitarbeiters ist diese Auffassung aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung lösungsreif.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten.

Die nachfolgenden Beschreibungen für das vom Gericht gesondert zum Verkehrswertgutachten angeforderte Exposé (zur Veröffentlichung im Internet) basieren auf den Erkenntnissen der Besichtigung und den erhaltenen Angaben von am Verfahren Beteiligten, reflektieren ansonsten den optisch jeweils erkennbaren Gebäudezustand und beziehen sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausführungen.

**Es wird jedoch hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einsicht des vollständigen Gutachtens beim Amtsgericht Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung – zur Nachvollziehbarkeit empfohlen wird und nachfolgend lediglich eine Zusammenfassung erfolgt.**

### 3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### 3.1 ÜBERÖRTLICH

Die zur Verwaltungsgemeinschaft Baunach gehörige eigenständige Gemeinde Reckendorf befindet sich an der B 279 (Straße der Fachwerkmantik) im Gebiet Naturpark Haßberge. Die Gemeinde liegt rd. 10 km südlich von Ebern, rd. 8 km nordwestlich von Breitengüßbach sowie rd. 17 km nordwestlich von Bamberg. Die nächste Auffahrtsmöglichkeit zur Bundesautobahn A 73 befindet sich rd. 7,5 km südöstlich bei Breitengüßbach (Anschlussstelle „Breitengüßbach-Mitte“), die A 70 ist in rd. 13 km Entfernung bei Gundelsheim (Anschlussstelle „Kreuz Bamberg“) zu erreichen. Nächstgelegene Ortschaften sind Gerach (rd. 2 km nordwestlich) und Baunach (rd. 4 km südöstlich).

### 3.2 INNERORTS

Die Immobilie liegt am nordöstlichen Ortsrand von Reckendorf in einem neueren Wohngebiet. Die Wohnerschließungsstraße „Eduard-Wagner-Ring“ ist, von der Hauptstraße kommend, in der Ortsmitte die nach Osten abzweigende Bahnhofstraße nehmend, im weiteren Verlauf übergehend in die Straße „Im Grund“, links abbiegend zu erreichen.

Eine zweite Zufahrtmöglichkeit besteht über die Bahnhofstraße, nach der Brücke über die Baunach die nach Nordosten führende Zeitzenhofer Straße nehmend und am Ortsende nach Süden abbiegend auf den Eduard-Wagner-Ring. Das zu bewertende Anwesen liegt auf der südlichen Straßenseite. Im Umfeld besteht überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung.

Die genaue Lage des Anwesens sowie Zuschnitt und Ausnutzung der Parzelle sind in dem unter Pkt. 5 des Exposés beigefügten Lageplan dokumentiert.

### 3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Reckendorf ist durchschnittlich entwickelt. Der Altort ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofstätten. Im sanierten Ortskernbereich liegen u. a. Kirche, Friedhof, Rathaus, Schlossbrauerei, ehemaliges Schloss sowie einige Gaststätten. Zudem sind eine Kindertagesstätte am westlichen Ortsrand, Bankfilialen, Kläranlage, Bahnhof, kleinere Geschäfte, Versicherungsbüro, Grundschule, Fußballplatz und Tennisanlage, Autohändler, Läden für den täglichen Bedarf sowie das Gewerbegebiet „Knockäcker“ am nördlichen Ortsausgang vorhanden. Schul- und Linienbushalt (Frankenbus) sowie Bahnanbindung nach Bamberg und Ebern bestehen. In weiter zurückliegenden Jahren wurden im Ort mehrere neue Baugebiete erschlossen.

### 3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG VON FLUR-NR. 1442/10

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	nach Südwesten fallend;
Straßenfront:	rd. 13 m nach Osten sowie rd. 36 m nach Nordosten;
Straßenart:	Wohnerschließungsstraße;
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn, einseitig mit gepflastertem Gehweg sowie mit Entwässerungsrinne; tlw. Pflanzbereiche und Parkstreifen;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgung (Wasser, Kanal, Strom, etc.).

### 3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländliche Ortslage von Reckendorf im weiteren Einzugsgebiet von Bamberg zwischen den Kleinstädten Ebern und Baunach mit mittelmäßiger Verkehrsanbindung über Bundesstraße zu Bundesautobahnen (Autobahnanschlüsse rd. 7,5 km bzw. rd. 13 km entfernt); durchschnittliche Infrastruktur im Ort; ruhige, aufgrund Grundstückszuschnitt trotz der Grundstücksgröße etwas beengt wirkende Lage in einem neueren Wohngebiet; Naherholungsmöglichkeiten im Naturpark Haßberge.

## 4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Garagengebäude (siehe Pkt. 4.2) bebaut. Die Gebäude sowie die baulichen Außenanlagen (Pkt. 4.3) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

### 4.1 WOHNHAUS

**Gebäudeart:** Einfamilienwohnhaus (im sogenannten Toskanastil)

**Baujahr:** Bauantrag 2016; Bezug 2020

### **Geschosse und Grundrissunterteilungen**

Das Wohnhaus beinhaltet Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG). Folgende Grundrissunterteilungen bestehen:

- Im UG:            Treppenhausflur, Heizungsraum mit Öltanklager und HWR-Raum, Kellerraum (vorgesehener Sanitärraum), Zimmer (Schlafen) sowie größerer Hobbyraum;
- im EG:            Hauseingangsbereich bzw. Windfang, Treppenhausdiele, Dusche/WC, Gästezimmer sowie offener Wohn- und Essbereich, offen übergehend in den Küchenbereich;
- im OG:            Treppenhausflur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und Bad mit Abstellraum;
- im DG:            Dachbodenabstellfläche (ohne ausreichende Stehhöhe).

Hinsichtlich der Grundrissunterteilungen wird auf die Pläne unter Pkt. 6 des Exposés verwiesen.

### **Bauweise und Ausstattung**

Konventionell, lt. Angabe größtenteils in Eigenleistung errichteter Mauerwerksmassivbau (Außenwände Poroton T12 / 36,5 cm stark von Wieneberger / mit Leichtmauermörtel Maxit 820 vermauert) mit Betonbodenplatte, Filtersteinen und Drainage vor dem UG, Betondecken über UG und EG (DX der Fa. Dennert, 20 cm stark), Holzbalkenlage über OG sowie Walmdachholzkonstruktion mit 22 mm starken OSB3-Platten, Schalungsbahn (Delta-Vent S) und Dachziegeleindeckung; im Vergleich zur ursprünglichen Planung sehr weiter Dachüberstand; im Innern den aktuellen Wohn- und Geschmacksvorstellungen entsprechende Ausführungen in mittlerer, tlw. auch besserer Qualität; PVC-, Laminat- und Granitbodenbeläge; Treppen mit Granitbelag und Edelstahlhandläufen; Ölzentralheizung als Brennwerttherme (Fa. Wolf); Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung; Rahmenhaustür, mittig mit schmalen senkrechten Lichtband und eloxierten Alublenden, Griffstange, Mehrfachschließung und Zahlencodeschloss; dreifach isolierverglaste Kunststoffenster und -terrassentüren; gedämmte Rollläden und tlw. motorbetriebene Alurollläden mit PU-Innenausschäumung; umfangreichere Elektroinstallationen und LED-Einbauleuchten; Klingel- und Sprechanlage mit Kamera; Satellitenschüssel.

### **Zustand sowie Mängel, Schäden und Fertigstellungsrestarbeiten**

Das Wohnhaus befindet sich in einem ordentlichen, jedoch mit Fertigstellungsrestarbeiten behafteten Zustand. Folgende Mängel und Schäden sowie noch ausstehende Fertigstellungsrestarbeiten sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden:

- Fassaden unverputzt (lediglich im UG tlw. grob vorgeputzt);
- Laibung zum Hauswirtschaftsraum im UG noch unfertig;
- Feuerschutztür zum Heizungsraum etwas unsauber eingebaut;
- Abschluss von Fliesen im UG vereinzelt etwas unfachmännisch ausgeführt;
- Wandanstrich im Hobbyraum und im Kellerraum (geplanter bzw. möglicher Sanitärraum) im UG noch fehlend;
- Flurbereich vor dem UG-Zimmer und dem Kellerraum (geplanter bzw. möglicher Sanitärraum) noch fertigzustellen (Wandbereich aufmauern einschl. Türöffnung und Sturz, beidseitiger Verputz und Anstrich, Türereinbau mit Zarge);
- Deckenstöße im UG teilweise nur grob verspachtelt;
- Stöße der verspachtelten Fertigteildecke im UG-Zimmer (Schlafen) sich leicht abzeichnend;
- Absturzsicherung (Geländer als franz. Balkon) am Erkerfensterelement im EG fehlend;
- Wandbereiche in der Küche stellenweise mit nutzungsbedingten Verschmutzungen;
- tlw. Stöße der Scheinstuckstyroporleisten im OG deutlich sichtbar (nachzuarbeiten);
- Deckenabschlussleisten beim Erker im Kinderzimmer tlw. abstehend;
- Trockenbauspachtelstöße an der Decke im zweiten Kinderzimmer sichtbar (nachzuarbeiten);
- Kaminzugverkleidung im Kinderzimmer nachzuarbeiten, hier Kantenschutz tlw. freiliegend;
- Wände im Abstellraum im OG lediglich grob verputzt, Deckenanschluss teilweise unsauber;
- Zarge zum Kinderzimmer im OG tlw. etwas abstehend;
- Öffnungsklappe der Einschubtreppe zum Dachboden etwas klemmend;
- schwärzliche Verfärbungen bzw. teilflächig beginnende Stock- bzw. Schimmelfleckenbildung an Sparren und OSB-Plattenschalung im Dachboden bzw. im DG oberhalb des Bades sowie an den angrenzenden, auskragenden Traufbrettern außerhalb der OG-Hauskante aufgrund eingedrungener bzw. diffundierter und kondensierter Feuchtigkeit, vermutlich verursacht durch dort endende Abwasserentlüftungsleitung (bislang nicht über Dach geführt) bzw. aufgrund fehlender oder möglicherweise unzureichend ausgeführter Dampfsperre in diesem Bereich;

- durch den sehr weiten Dachüberstand, insbesondere bei den diagonal verlaufenden Gratsparren, an den Dachrinnenenden nach optischem Eindruck leichte Neigung und ggf. Dachrinnen hinsichtlich Gefälle zu richten sowie Unterstützung an den äußeren vier Eckpunkten unter den Gratsparren mit Holz- oder Metallstreben gegen die Fassade empfehlenswert erscheinend;
- Einblechung des Kaminzugs über Dach (optisch nicht überzeugend) unfachmännisch ausgeführt.

### **Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Bezüglich wertmindernder Einflüsse ist anzuführen, dass das neu errichtete Wohnhaus über eine Ölzentralheizung beheizt wird. Im Gegensatz zu erneuerbaren Energieträgern, welche insbesondere bei Neubauten vermehrt eingesetzt werden, führt der Einsatz von fossilen Brennstoffen im Hinblick auf zukünftig denkbare politische Entscheidungen zu gewissen Unsicherheiten des Betriebes der Heizungsanlage. Auch durch die CO<sub>2</sub>-Besteuerung ist mit der Verteuerung von Heizöl zu rechnen.

Positiv zu erwähnen ist dagegen, dass im UG mit einem Ausbau des geplanten Sanitärraumes (derzeit Kellerraum) und vorhandener Verbindungstür der zwei ausgebauten Räume die Schaffung einer kleinen, abgeschlossenen Einliegerwohnung realisierbar erscheint, da im Hobbyraum lt. Angabe bereits Küchenanschlussinstallationen verlegt sind. Jedoch wäre ein separater Einliegerwohnungszugang von Außen nur über die Terrassentür möglich.

### **Nutzflächen**

Im UG:	Heizungsraum mit Öltanklager und Abstellraum sowie Keller- raum (geplanter Sanitärraum im Rohzustand)	ohne Ansatz
im DG:	unausgebauter Abstelldachboden (ohne ausreichende Stehhöhe)	ohne Ansatz

### **Wohnflächen**

Im UG:	Treppenhausflur, Zimmer (Schlafen) sowie Hobbyraum	rd. 53 m <sup>2</sup> Wfl.
im EG:	Hauptwohnbereich mit Windfang, Treppenhausdiele, DU/WC, Gästezimmer sowie offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich	rd. 84 m <sup>2</sup> Wfl.
im OG:	Hauptwohnbereich mit Treppenhausflur, Schlafzimmer, Bad mit Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum und zwei Kinderzimmern	rd. 84 m <sup>2</sup> Wfl.
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		rd. 221 m <sup>2</sup>

## **4.2 GARAGENGEBÄUDE**

**Gebäudeart:** angebaute Doppelgarage

**Baujahr:** 2020 (analog zum Wohnhaus)

### **Geschosse und Grundrissunterteilungen**

Das erdgeschossige Nebengebäude beinhaltet zwei Kfz-Einstellplätze.

### **Bauweise und Ausstattung**

Konventionell errichteter Mauerwerksmassivbau mit Betonfundamenten, Betonbodenplatte, zwei elektromotorangetriebene Sektionaltoren (Aron Classic, je 2.500 mm x 2.125 mm) mit 2-Tasten-Handsendern, zwei Fenstern, Verbindungshaustür zum Wohnhaus sowie flachem Satteldach (ein-fahrtsseitig gewalmt) mit Dachziegeleindeckung.

### **Zustand sowie Mängel, Schäden und Fertigstellungsrestarbeiten**

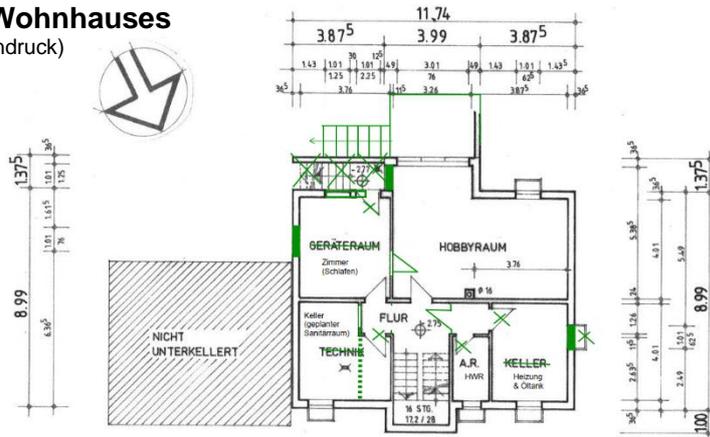
Die Garage befindet sich in einem zweckdienlichen, jedoch mit Fertigstellungsrestarbeiten behafteten Zustand. Folgende Mängel, Schäden und Restarbeiten sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden:

- unverputzte Fassaden bzw. Außenwände sowie unverputzte Innenwandseiten;
- innere Verbindungshaustür (mit Glasausschnitten) zum Wohnhaus nicht als Brandschutz-tür ausgeführt;
- lediglich Rohbetonboden und unverkleidete Holzkonstruktion des Dachstuhls im Innern.

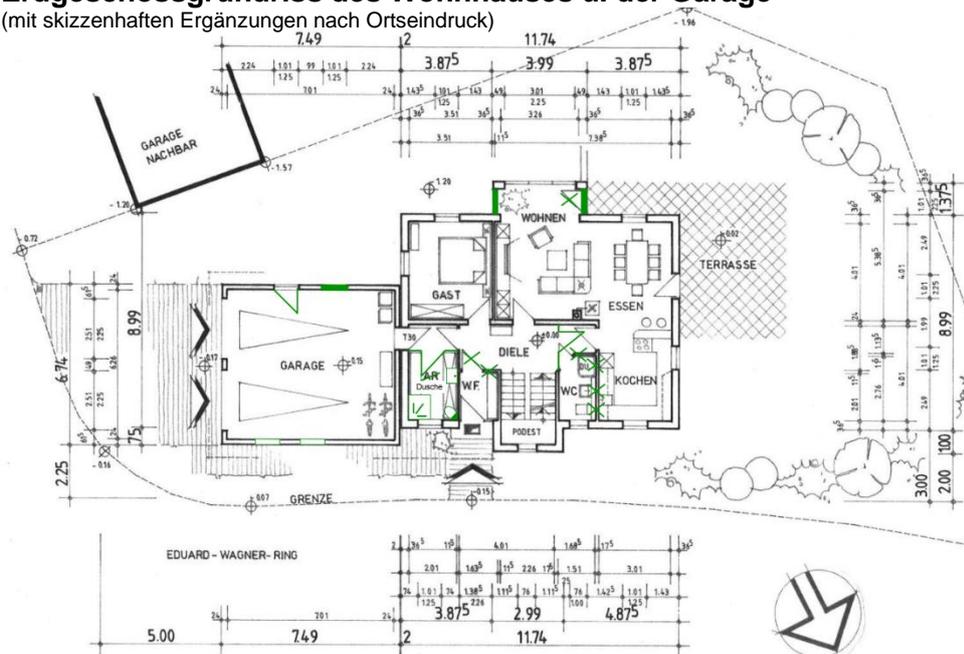


**6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert**

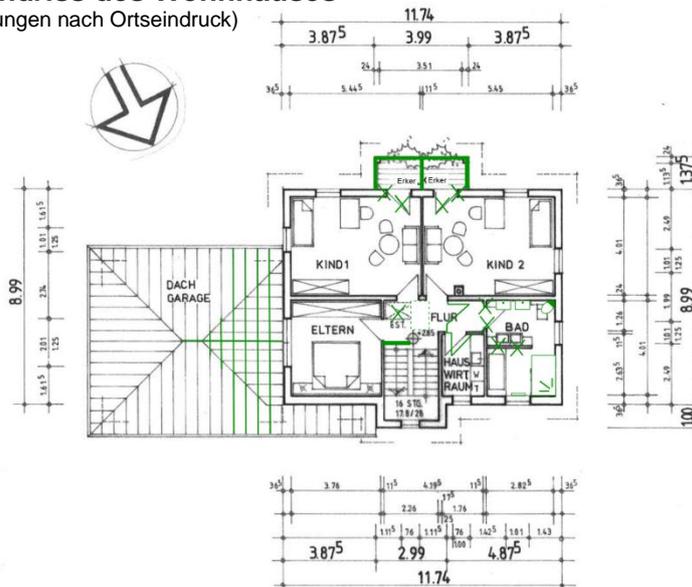
**Untergeschossgrundriss des Wohnhauses**  
 (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



**Erdgeschossgrundriss des Wohnhauses u. der Garage**  
 (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

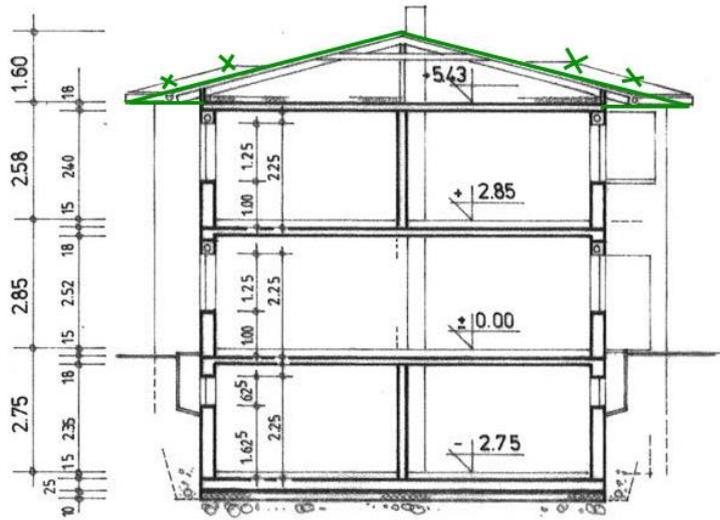


**Obergeschossgrundriss des Wohnhauses**  
 (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



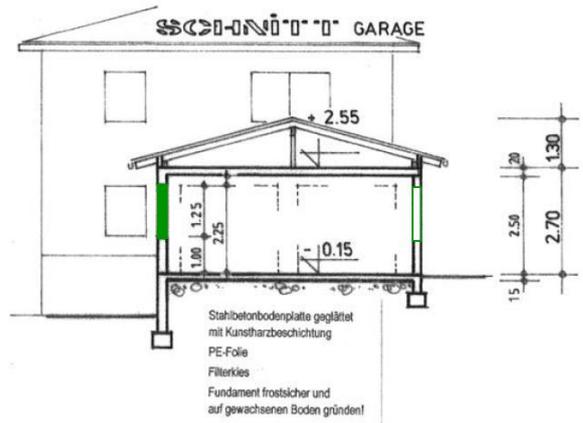
**Schnitte des Wohnhauses**

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



SCHEMATA WOHNHAUS

**Schnitt des Garagengebäudes**



**7 DREI WEITERE FOTOS**

